



Årsredovisning 2025

HSB Brf Mariedahl i Mölndal

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Mariedahl i Mölndal med säte i Mölndal org.nr. 769630-3911 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mölndal kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kvarnbyterassen 6	2012-01-01	2017

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
116	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 810
Totalt 116 objekt		7 810

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 1 rok, 55 st 2 rok, 33 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Föreningen tillhör Mölndals Övre Samfällighet MÖS (org nr 717916-0234) där man har tillgång till 91 st parkeringsplatser i Stationsgaraget plus en för motorcykel. Föreningens 92 st parkeringsplatser fördelar sig enligt följande:

- 45 st Garageplatser
- 23 st Carportplatser
- 23 st Öppna parkeringsplatser
- 1 st motorcykelplats

Föreningen äger 43/100-delar av den totala ytan om 2 600m², vilket motsvarar 1 118 m² (LOA).



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Sebastian Alm	Ordförande	2025-06-19
Michael Kårström	Ledamot	2024-06-16
Mikael Hjörnhede	Ledamot	2022-06-01
Sara Tunlid	Ledamot	2024-06-16
Elin Finnholm	Ledamot	2025-06-19
Axel Eklund	Ledamot	2025-06-19
Lukas Rahmn	Ledamot	2024-06-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sebastian Alm, Lukas Rahmn, Sara Tunlid och Michael Kårström.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sebastian Alm och Axel Eklund.

Revisorer har varit: Jan-Erik Hegårdh vald av föreningen, Rebecka Vidman till suppleant, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Jan-Erik Hegårdh (sammankallande) och Gustav Berg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10. På stämman deltog 23 medlemmar, varav dessa var 16 röstberättigade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga statusbesiktning av fastigheten utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-03-12.

Föreningen har utfört följande åtgärder under de senaste 5-10 åren:

År 2020 var bostaden färdigställd och inflyttning skedde från februari månad. Föreningen övertog förvaltningen av BRF Mariedahl vid årsstämman den 8 juni 2021. Under 2022 gjordes uppfräschning av trapphus och entréer. Även en 2-års besiktning genomfördes samt så byggdes 12 stycken extraförråd som finns att tillgå genom separat kö. Under 2023 har entrédörrar kompletterats med brytskydd efter inbrott i cykelrum och entréhus, vilket givit god effekt. Ett vattenläckage upptäcktes och åtgärdades i ett av de gemensamma ytorna, vilket blev ett försäkringsärende. Under 2024 upptäcktes ett slukhål vid hus 4 (Kvarnbygatan 29) som åtgärdats som garantiåtgärd av NCC. Skälet var att en dräneringsledning hade släppt i sin koppling. Vidare tecknades ett nytt heltäckande fullserviceavtal med Schindler Hiss. År 2025 genomförde föreningen sin femårsbesiktning av samtliga bostäder. Inga större brister eller felaktigheter upptäcktes i byggnaden.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Under de närmsta fem åren är det planerat i underhållsplanen att utföra OVK besiktning som sker vart tredje år, nästa kommer ske 2026. Dessutom är en planerad ventilationsrensning schemalagd till år 2029.

Medlemsinformation

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 173 och under året har det tillkommit 26 och avgått 32 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 167.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	222	163	66	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	13 089	13 209	13 354	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 963	15 100	15 265	0	0
Räntekänslighet, %	16	18	20	0	0
Energikostnad, kr/kvm	125	135	195	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	910	856	750	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	91	88	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	863	821	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	7 705	7 307	6 623	6 106	5 794
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 670	-4 203	-4 599	-3 714	-3 985
Soliditet, %	74	74	74	74	74

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodoavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på de höga avskrivningarna, som är 5 655 994kr. Dessa höga avskrivningarna täcks inte upp av årsavgifterna och det medför att ett planerat underskott uppstår.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 2 000 143 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 222 kr/m2.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	365 163 000	0	0	365 163 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 594 916	0	176 000	1 770 916
S:a bundet eget kapital, kr	366 757 916	0	176 000	366 933 916
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-15 697 577	-4 203 335	-176 000	-20 076 912
Årets resultat, kr	-4 203 335	4 203 335	-3 670 314	-3 670 314
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-19 900 912	0	-3 846 314	-23 747 226
S:a eget kapital, kr	346 857 004	0	-3 670 314	343 186 690

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 176 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-19 900 912
Årets resultat, kr	-3 670 314
Reservation till underhållsfond, kr	-176 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-23 747 226

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-23 747 226

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 705 124	7 307 322
Övriga rörelseintäkter		0	22 773
Summa Rörelseintäkter		7 705 124	7 330 095
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 978 384	-3 083 399
Övriga externa kostnader	Not 4	-210 716	-200 777
Personalkostnader	Not 5	-196 776	-191 158
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 655 994	-5 655 994
Summa Rörelsekostnader		-9 041 870	-9 131 328
Rörelseresultat		-1 336 746	-1 801 233
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 521	6 264
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 344 089	-2 408 366
Summa Finansiella poster		-2 333 568	-2 402 102
Resultat efter finansiella poster		-3 670 314	-4 203 335
Resultat före skatt		-3 670 314	-4 203 335
Årets resultat		-3 670 314	-4 203 335

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	442 179 151	447 833 099
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 7	24 549	26 595
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		442 203 700	447 859 694
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	15 706 986	15 706 986
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		15 706 986	15 706 986
Summa Anläggningstillgångar		457 910 686	463 566 680

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-386	28 738
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	2 423 674	1 993 727
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		193 785	174 238
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 617 073	2 196 703
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		500 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		500 000	0
Summa Omsättningstillgångar		3 117 073	2 196 703
Summa Tillgångar		461 027 759	465 763 383

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	365 163 000	365 163 000
Fond för yttre underhåll	1 770 916	1 594 916
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	366 933 916	366 757 916
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-20 076 912	-15 697 577
Årets resultat	-3 670 314	-4 203 335
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-23 747 226	-19 900 912
Summa Eget kapital	343 186 690	346 857 004

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1094 571 452	41 558 334
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	94 571 452	41 558 334
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut (se Not 10)	22 286 710	76 372 516
Leverantörsskulder	193 207	248 068
Skatteskulder	46 939	0
Övriga kortfristiga skulder	4 862	11 617
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11737 899	715 844
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	23 269 617	77 348 045
Summa Skulder	117 841 069	118 906 379
Summa Eget kapital och skulder	461 027 759	465 763 383



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 336 746	-1 801 233
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	5 655 994	5 655 994
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	5 655 994	5 655 994
Erhållen ränta	10 521	6 264
Erlagd ränta	-2 344 089	-2 408 366
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 985 680	1 452 659
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	7 085	45 306
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	7 378	64 357
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	14 463	109 664
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 000 143	1 562 323
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 072 688	-1 289 610
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 072 688	-1 289 610
Årets kassaflöde	927 455	272 713
Likvida medel vid årets början	1 777 015	1 504 302
Likvida medel vid årets slut	2 704 470	1 777 015



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Uppskjuten skatteskuld

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har något avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningsprocent tillämpas på byggnadskomponenter:	1,49 %
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	15 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte

inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr
Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 137 604	5 712 516
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	649 314	671 721
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	321 552	300 672
	Hyror garage och parkeringsplatser	455 009	455 009
	Hyror förbrukningsbaserad	0	419
	Hyror övrigt	22 050	22 050
	Övriga primära intäkter	120 345	145 685
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 705 874	7 308 072
	Hysesbortfall	-750	-750
	<i>Summa</i>	-750	-750
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 705 124	7 307 322
Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31

Driftskostnader

Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 244 622	-1 316 393
Snö och halk-bekämpning	0	-30 444
Reparationer	-102 677	-115 070
El	-419 350	-405 440
Uppvärmning	-417 912	-553 501
Vatten	-275 115	-248 271
Fastighetsförsäkring	-77 292	-72 012
Kabel-TV och bredband	-363 184	-309 224
Övriga driftkostnader	-31 293	-33 045
<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 978 384	-3 083 399

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-515	0
	Administrationskostnader	-49 249	-126 833
	Extern revision	-15 500	-15 000
	Konsultkostnader	-78 944	0
	Medlemsavgifter	-45 730	-40 800
	Föreningsverksamhet	-17 605	-15 745
	Övriga förvaltningskostnader	-3 173	-2 400
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-210 716	-200 777
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-142 589	-137 252
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-8 000	-8 000
	Sociala avgifter	-42 187	-40 346
	Övriga personalkostnader	0	-1 560
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-196 776	-191 158

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	379 884 514	379 884 514
	Ingående anskaffningsvärde mark	94 000 000	94 000 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	473 884 514	473 884 514
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-26 051 415	-20 397 467
	Årets avskrivningar	-5 653 948	-5 653 948
	Återförda avskrivningar	0	0
	Omklassificeringar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-31 705 363	-26 051 415
	<i>Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	<i>Summa Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>	0	0
	<i>Utgående redovisat värde</i>	442 179 151	447 833 099
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	183 000 000	176 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 956 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	31 000 000	41 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	737 880	0
	<i>Summa</i>	218 693 880	217 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	124 675 000	124 675 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	124 675 000	124 675 000
Not 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	30 687	30 687
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	30 687	30 687
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 092	-2 046
	Årets avskrivningar	-2 046	-2 046
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 138	-4 092
	<i>Utgående redovisat värde</i>	24 549	26 595

Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
-------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	15 706 986	15 706 986
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	15 706 986	15 706 986

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 204 470	1 777 015
Övriga fordringar	219 204	216 712
Summa Övriga fordringar	2 423 674	1 993 727

Not 10	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB Bolånebetalningar	2,54%	2026-05-28	20 727 218	0
SEB Bolånebetalningar	2,71%	2028-05-28	20 519 427	551 340
SBAB,	1,12%	2027-05-10	41 558 334	0
SBAB,	2,96%	2029-01-15	34 053 183	1 008 152
			116 858 162	1 559 492

Långfristig del	94 571 452
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 559 492
Lån som ska konverteras inom ett år	20 727 218
Kortfristig del	22 286 710
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 559 492
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	6 237 968
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,19%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	601 098	595 865
Övriga upplupna kostnader	136 801	119 979
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	737 899	715 844

Årsredovisningen är upprättad, Mölndal 2026-05-06

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Mariedahl i Mölndal, org.nr. 769630-3911

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Mariedahl i Mölndal för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Mariedahl i Mölndal för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Mölndal

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan-Erik Hegårdh
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Mariedahl i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Sebastian Alm

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 07:31:15



Axel Eklund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 10:04:52



Lukas Rahmn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 17:50:26



Michael Kårström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 10:16:27



Sara Tunlid

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 10:19:21



Elin Finnholm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 07:45:26



Mikael Hjörnhede

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 16:35:35



Jan-Erik Hegårdh

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 21:49:45



Jesper Andréasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 08:27:22



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Mariedahl i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jan-Erik Hegårdh

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-17 kl. 09:53:42



Jesper Andréasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 08:26:04



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.